

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN POR UNA PARTE EL C. JOSÉ ASEF HANAN BADRI Y/O JOSÉ HANAN BADRI Y/O JOSÉ ASEF HANAN BADRY, EN LO SUCESIVO “EL ARRENDADOR”; Y POR LA OTRA PARTE EL MUNICIPIO DE PUEBLA, REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR EL LIC. INÍGO OCEJO ROJO, EN SU CARÁCTER DE SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN, EN LO SUCESIVO “EL ARRENDATARIO”, ASISTIDO POR LA PROFESORA MARÍA LEONOR A. POPOCATL GUTIÉRREZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA, Y EL MAESTRO JOSÉ ANTONIO SALAZAR ANDREU, DIRECTOR DE RECURSOS MATERIALES Y SERVICIOS GENERALES, EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADORES DEL INMUEBLE ARRENDADO; ASÍ COMO DEL MAESTRO LUIS FERNANDO JIMÉNEZ Y FLORES DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS DE LA SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN; IDENTIFICÁNDOSE A TODOS LOS QUE INTERVIENEN COMO “LAS PARTES” CUANDO SE DENOMINEN O ACTÚEN EN CONJUNTO, QUIENES CELEBRAN EL PRESENTE CONTRATO AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLÁUSULAS:

DECLARACIONES

I.- “EL ARRENDADOR”, DECLARA:

- I.1.-** Que, el Ciudadano **José Asef Hanan Badri y/o José Hanan Badri y/o José Asef Hanan Badry** es propietario de la **fracción Poniente** que se segrega de las fracciones fusionadas y conocidas con las letras “D” y “E” del lote de terreno número uno de los en que se dividió el predio denominado “**Rancho Colorado**” de esta Ciudad o Boulevard San Felipe número 2600 Bodega “E”, misma que acredita con la [REDACTED]
- I.2.-** Que, en virtud de lo anterior, tiene facultades y en consecuencia plena capacidad jurídica para contratar y obligarse por su representación en términos del presente Contrato, mismas que a la fecha no le han sido revocadas o limitadas.
- I.3.-** Que, se encuentra inscrito en el **Registro Federal de Contribuyentes**, bajo el número **HABA 401229830**.
- I.4.-** Que, señala como **domicilio** [REDACTED]
- I.5.-** Que se identifica con [REDACTED]
- I.6.-** Que, es su voluntad dar en arrendamiento el inmueble antes descrito y que se encuentra libre de todo gravamen tal y como se desprende del certificado de no gravamen que expide el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que se anexa al presente contrato.

II.- “EL ARRENDATARIO”, DECLARA:

- II.1.-** Que, el Municipio de Puebla, es una entidad de derecho público, base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado, investida de personalidad jurídica y patrimonio propios, cuyo gobierno corresponde al Ayuntamiento del Municipio de Puebla, en mérito de lo dispuesto por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos

Mexicanos; 103 y 105 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla; y 2, 3 y 4 numeral 116 de la Ley Orgánica Municipal.

II.2.- Que, la **Secretaría de Administración y Tecnologías de la Información**, es una Dependencia de la Administración Pública Municipal Centralizada, en términos de lo dispuesto por los artículos 118, 119 y 120 de la Ley Orgánica Municipal y del dictamen aprobado en Sesión extraordinaria de Cabildo del Ayuntamiento del Municipio de Puebla, en el desahogo del punto denominado Aprobación de la “Estructura Administrativa del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, para el Período Constitucional 2011-2014”, como consta en el acta de Cabildo del ocho de marzo de dos mil once.

II.3.- Que, la Profesora María Leonor Popocatl Gutiérrez, acredita su personalidad jurídica, como Secretaria del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, mediante nombramiento expedido por el Ciudadano Presidente Constitucional del Ayuntamiento del Municipio de Puebla, Maestro Eduardo Rivera Pérez, de fecha veintisiete de febrero de dos mil doce.

II.4.- Que, **el Licenciado Iñigo Ocejo Rojo**, acredita su personalidad jurídica, como Secretario de Administración y Tecnologías de la Información, mediante nombramiento expedido por el Ciudadano Presidente Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, Maestro Eduardo Rivera Pérez, del quince de febrero de dos mil once.

II.5.- Que, dentro de la estructura orgánica de la Secretaría de Administración y Tecnologías de la Información, se encuentra la **Dirección de Recursos Materiales y Servicios Generales**, cuyo titular es el Maestro José Antonio Salazar Andreu, el cual verificará el cumplimiento del presente instrumento.

II.5.- Que, dentro de la estructura orgánica de la Secretaría de Administración y Tecnologías de la Información, se encuentra la **Dirección de Asuntos Jurídicos**, cuyo titular es el Maestro Luis Fernando Jiménez y Flores.

II.6.- Que, se encuentra inscrito en el Registro Federal de Contribuyentes, bajo el número **MPU620601-5F0**, con domicilio fiscal en el **número 14 de la Avenida Juan de Palafox y Mendoza, Centro Histórico, de esta Ciudad de Puebla, C.P. 72000.**

II.7.- Que, señala como domicilio para los efectos legales del presente contrato, el ubicado en **Avenida 2 poniente, número 107, tercer piso, Centro Histórico, de esta Ciudad de Puebla, C.P. 72000.**

II.8.- Que, el pago de la renta se efectuará a través de la Tesorería Municipal contando con los recursos necesarios para dar cumplimiento a las obligaciones que asume en virtud del presente acto.

II.9.- Que, la Secretaría de Administración y Tecnologías de la Información y la Secretaría del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla, tienen la necesidad de contratar en arrendamiento el inmueble descrito en el punto I.1.

II.10.- Que, es su deseo ocupar y hacer uso del inmueble materia de este contrato.

III.- “LAS PARTES”, DECLARAN:

ÚNICO.- Que, reconocen mutuamente la personalidad con la que actúan, y que de acuerdo con las declaraciones anteriores, convienen en celebrar el presente contrato, de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- DEL OBJETO.

“EL ARRENDADOR”, otorga en arrendamiento a **“EL ARRENDATARIO”** el inmueble ubicado en fracción Poniente que se segrega de las fracciones fusionadas y conocidas con las letras **“D”** y **“E”** del lote de terreno número uno de los en que se dividió el predio denominado **“Rancho Colorado”** de esta Ciudad, actualmente conocido también como **Boulevard San Felipe** número **2600 Bodega “E”** de esta Ciudad de Puebla.

SEGUNDA.- DEL DESTINO.

“EL ARRENDATARIO” destinará el inmueble para uso exclusivo del **Almacén del Departamento de Materiales, Suministros e Inventarios, de la Dirección de Recursos Materiales y Servicios Generales de la Secretaría de Administración y Tecnologías de la Información, y como Archivo de Concentración Municipal de la Dirección de Archivo General Municipal de la Secretaría del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla.**

En caso de que por las necesidades de **“EL ARRENDATARIO”**; el inmueble se tenga que destinar a un fin distinto al pactado, deberá ser autorizado previamente por escrito por **“EL ARRENDADOR”**.

TERCERA.- DE LA VIGENCIA.

El presente Contrato estará vigente a partir del primero de enero de dos mil trece hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil trece.

CUARTA.- DEL PAGO DE LA RENTA.

“LAS PARTES”, acuerdan el pago de la pensión rentística de la siguiente forma:

- I. Que, el importe fijo mensual por concepto de renta es por la cantidad de **\$46,500.00 (Cuarenta y seis mil quinientos pesos 00/100 M.N.)**, más el Impuesto al Valor Agregado que asciende a **\$7,440.00 (Siete mil cuatrocientos cuarenta pesos 00/100 M.N.)**, cantidades que sumadas dan un total de **\$53,940.00 (Cincuenta y tres mil novecientos cuarenta pesos 00/100 M.N.)**;
- II. **“EL ARRENDADOR”** dentro de los primeros cinco días hábiles posteriores al vencimiento del presente contrato presentara ante **“EL ARRENDATARIO”**, el recibo de renta correspondiente al periodo que abarca del primero de enero de dos mil doce al treinta y uno de diciembre de dos mil doce, mismo que cumplirá con los requisitos fiscales;
- III. **“EL ARRENDATARIO”** realizará dentro de los cinco días hábiles posteriores a la recepción del recibo, el pago de la renta mensual en las Oficinas de la Tesorería Municipal, ubicadas en Avenida Reforma Número 113, Centro Histórico, de esta Ciudad de Puebla,
- IV. Que, **“EL ARRENDATARIO”**, cubrirá el importe de la pensión rentística mediante cheque nominativo o por medio de transferencia electrónica, a favor de **“EL ARRENDADOR”**; y
- V. Que, **“EL ARRENDATARIO”** quedará exento del pago por concepto de pensión rentística, si por caso fortuito o causa de fuerza mayor, se perturba el uso, goce o disfrute del bien inmueble objeto del Contrato; sin embargo si el caso fortuito, se da de manera parcial, **“LAS PARTES”** acordarán de común acuerdo el pago proporcional de la renta, a juicio de peritos, lo anterior de acuerdo al artículo 2296 del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla.

QUINTA.- DEL INCREMENTO Y LOS PAGOS EN EXCESO.

“LAS PARTES”, pactan que no habrá incremento de la pensión rentística durante la vigencia del presente Contrato.

Tratándose de pagos en exceso que haya recibido **“EL ARRENDADOR”**, éste se obliga a reintegrarlos en las oficinas de la Tesorería Municipal, ubicadas en Avenida Reforma número 113, Centro Histórico, de esta Ciudad de Puebla, más los intereses generados que se computarán por días naturales desde la fecha del pago en exceso, hasta la fecha en que se pongan efectivamente las cantidades a disposición de **“EL ARRENDATARIO”**.

De actualizarse la hipótesis prevista en el párrafo anterior **“EL ARRENDATARIO”**, aplicará una pena convencional sobre las cantidades pagadas en exceso, de acuerdo al monto que la Tesorería Municipal determine, tomando como base el índice inflacionario.

SEXTA.- DE LAS OBLIGACIONES DE “LAS PARTES”.

I. “EL ARRENDADOR” se obliga a:

- a) Entregar a **“EL ARRENDATARIO”** el bien objeto de este Contrato, con todos sus accesorios y servidumbres, y en condiciones óptimas de servir para el uso convenido;
- b) Efectuar por su cuenta las reparaciones necesarias para la conservación del bien arrendado, dentro de los quince días naturales contados a partir de que **“EL ARRENDATARIO”** le haga saber de la necesidad de realizar las mismas;
- c) No estorbar, ni embarazar de manera alguna el uso del bien arrendado, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables, previo consentimiento de **“EL ARRENDATARIO”**;
- d) Garantizar el uso o goce pacífico del bien arrendado por el tiempo que dure el Contrato;
- e) Responder en el supuesto de que exista evicción del inmueble objeto del presente Contrato, por los daños y perjuicios que se le ocasionen a **“EL ARRENDATARIO”**
- f) Responder de los daños y perjuicios que sufra **“EL ARRENDATARIO”**, por los defectos o vicios ocultos del bien arrendado anteriores al arrendamiento;
- g) Pagar puntualmente el impuesto predial del inmueble objeto del arrendamiento;
- h) Recibir el pago de la pensión rentística señalada en la fracción I de la cláusula Cuarta del presente Contrato; y
- i) Las demás que deriven del presente Contrato.

II. “EL ARRENDATARIO”, se obliga a:

- a) Pagar a **“EL ARRENDADOR”**, la cantidad fijada en la Cláusula Cuarta por concepto de pago de renta, en los términos previstos en la misma;
- b) Responder de los daños que el bien arrendado sufra por su culpa;
- c) Servirse del inmueble para el uso exclusivo de las oficinas **Almacén del Departamento de Materiales, Suministros e Inventarios, de la Dirección de Recursos Materiales y**

Servicios Generales de la Secretaría de Administración y Tecnologías de la Información, así como Archivo de Concentración Municipal de la Dirección de Archivo General Municipal de la Secretaría del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla.

- d) Pagar las cuotas o derechos que se causen por los consumos en los servicios de energía eléctrica, teléfono y demás que ocupe para la realización de sus actividades en el inmueble arrendado, quedando exceptuadas de pago las cuotas de mantenimiento del inmueble, los cuales serán a cargo del Subarrendador;
- e) Realizar los trámites necesarios ante el Sistema Operador de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Puebla, respecto del suministro de agua potable, por los consumos que se generaren durante la vigencia del presente Contrato, en términos de lo dispuesto por el artículo 96 B párrafo séptimo de la Ley de Agua y Saneamiento del Estado de Puebla, quedando sujeto a respuesta del referido Sistema;
- f) Retirar los anuncios que hubiere colocado o pintado en la fachada o en cualquier parte del bien inmueble arrendado, al terminar la vigencia del presente Contrato; en la inteligencia de que al desocupar el inmueble lo entregará como si dichos anuncios no hubieran sido colocados o pintados; y
- g) Las demás que deriven del presente Contrato.

SÉPTIMA.- DE LAS MEJORAS Y ADAPTACIONES.

“EL ARRENDADOR”, en este acto autoriza a **“EL ARRENDATARIO”**, realizar por su cuenta todas las modificaciones y adaptaciones, de acuerdo al destino para el que le fue entregado el inmueble.

OCTAVA.- DE LOS ANUNCIOS.

“EL ARRENDADOR” autoriza a **“EL ARRENDATARIO”**, para que con observancia de las normas administrativas aplicables y asumiendo por su cuenta los derechos o aprovechamientos que se generen, pinte o coloque en la fachada o en cualquier parte del bien inmueble arrendado, anuncios propios de las oficinas instaladas, sin más restricción que la de no afectar los derechos de sus vecinos.

NOVENA.- DE LA TRANSMISIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO.

“LAS PARTES”, acuerdan que en virtud de que el presente Contrato es producto de la buena fe, en el supuesto de que **“EL ARRENDADOR”**, transmita la propiedad del inmueble objeto del presente Contrato, **“EL ARRENDATARIO”** tendrá el derecho del tanto en la compra del inmueble; para el caso de que exista incumplimiento por parte de **“EL ARRENDADOR”**, a lo estipulado en esta Cláusula, éste se obliga a cubrir a **“EL ARRENDATARIO”**, la cantidad que conforme a las leyes aplicables, determine la Tesorería Municipal, por concepto de daños y perjuicios ocasionados.

DÉCIMA.- DE LA ENTREGA DEL INMUEBLE POR TERMINACIÓN DEL CONTRATO.

Al vencer el plazo del presente contrato o su prórroga si la hubiere **“EL ARRENDATARIO”**, desocupará el inmueble arrendado y lo devolverá a **“EL ARRENDADOR”**, con el deterioro natural causado por el tiempo y uso normal.

DÉCIMO PRIMERA.- DE LA PRÓRROGA.

En el caso de que **“EL ARRENDATARIO”**, decida continuar en el goce del bien inmueble arrendado, lo hará del conocimiento de **“EL ARRENDADOR”**, con quince días de anticipación a la terminación del presente Contrato, con la finalidad de otorgar la prórroga correspondiente.

Para el caso de que opere la prórroga, **“LAS PARTES”**, pactan que el incremento del monto por concepto de la pensión rentística, será fijado por la Tesorería Municipal, tomando como base el índice inflacionario anunciado para ese año.

DÉCIMO SEGUNDA.- DE LA RESCISIÓN.

“LAS PARTES”, acuerdan que serán causales de rescisión, cualquier incumplimiento de alguna de ellas, a las obligaciones adquiridas mediante el presente Contrato.

DÉCIMO TERCERA.- DE LA ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO

“EL ARRENDATARIO” designa como **“LOS ADMINISTRADORES DEL INMUEBLE”** arrendado a la C. María Leonor Popocatl Gutiérrez, **Secretaria del Ayuntamiento del Municipio de Puebla, y al Maestro José Antonio Salazar Andreu, Director de Recursos Materiales y Servicios Generales de la Secretaría de Administración y Tecnologías de la Información.**

DÉCIMO CUARTA.- TRIBUNALES COMPETENTES.

Cualquier conflicto que pudiera surgir con motivo de la interpretación e incumplimiento de este Contrato, las partes se someten a la jurisdicción del Distrito Judicial de Puebla, Puebla por lo que renuncian al fuero que pudiera corresponderles en razón de su domicilio presente o futuro.

DECIMO QUINTA.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

Para la interpretación y cumplimiento del presente Contrato, serán aplicables las disposiciones legales del Código Civil para el Estado Libre y Soberano de Puebla.

Leído que fue el presente Contrato de Arrendamiento y enteradas las partes de su contenido y alcance legal, lo firman de conformidad por cuadruplicado, en la Heroica Puebla de Zaragoza, a Primero de Enero de dos mil trece.

POR “EL ARRENDADOR”.

C. JOSÉ ASEF HANAN BADRI Y/O JOSÉ HANAN BADRI Y/O JOSÉ ASEF HANAN BADRY

“EL ARRENDATARIO”

LIC. IÑIGO OCEJO ROJO
SECRETARIO DE ADMINISTRACIÓN Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN

ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE

PROFESORA MARÍA LEONOR POPOCATL GUTIÉRREZ
SECRETARIA DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA

ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE

MTRO. JOSÉ ANTONIO SALAZAR ANDREU.
DIRECTOR DE RECURSOS MATERIALES Y SERVICIOS GENERALES

ASISTE

MTRO. LUIS FERNANDO JIMÉNEZ Y FLORES
DIRECTOR DE ASUNTOS JURÍDICOS

LAS PRESENTES FIRMAS CORRESPONDEN AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CELEBRAN LA PERSONA FÍSICA C. JOSÉ ASEF HANAN BADRI Y/O JOSÉ HANAN BADRI Y/O JOSÉ ASEF HANAN BADRY Y EL MUNICIPIO DE PUEBLA, EL PRIMERO DE ENERO DE DOS MIL TRECE.
MTRO. LFJYF/LIC. MAFM